

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2023年  
7月号

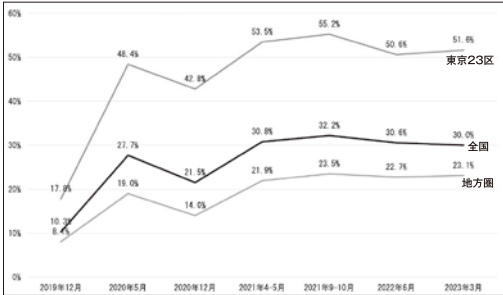
## コロナ禍でニーズが高まった、マンション内のワークスペース

2023年4月に内閣府から発表された「第6回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によれば、コロナ禍発生以降、テレワークの実施率は全国的に上昇し、東京23区では2023年3月時点で5割を上回る人が、地方圏でも2割超の人がテレワークを行っています。

また、今後もテレワークを積極的に採用する企業があり、こうした働き方の変化は、ワークスペースを身近に確保できる住まいのニーズを高めています。  
**コワーキングスペースを設けた分譲・賃貸マンション**

2020年からのコロナ禍により、マンションの共用部の在り方も変化し、テレワークニーズに応えたコワーキングスペース等を

【働き方】地域別のテレワーク実施率※(就業者)



※働き方に関する問いに対し、「テレワーク(ほぼ100%)」、「テレワーク中心(50%以上)で定期的にテレワークを併用」、「出勤中心(50%以下)で定期的にテレワークを併用」、「基本的に出勤だが不定期にテレワークを利用」のいずれかに該当した人の割合

設けるマンションが次々に登場しました。ワークスペース付きマンションは賃貸マンションでも登場していて、三菱地所レジデンスが2020年に立ち上げた物件は、1階にコワーキングスペースを併設した法人登記も可能な賃貸マンションの新たなシリーズで、都心部の賃貸マンション内に十分なワークスペースを確保し24時間利用する事ができ、居住者

は出社せずに働く事が可能です。個室タイプの集中ブースやコワーキングスペース専用のインターネッ ト設備も用意され、会議室や自動販売機もあり、快適なオフィス用家具も配置されています。

### 間取りのカスタマイズでワークスペースを設ける

分譲マンション、賃貸マンション共に、十分なワークスペースを設けられるのは、ある程度規模のあるマンションとなりますが、小規模のマンションの場合には専有部内となります。部屋数が多ければワークスペースとして利用しやすいのですが、専有面積が狭くなる傾向もあり、予算を考えると難しいのも実情です。

そうした中で、専有部内に個室スペースであるDENの設置や仕事場をカスタマイズできるマンションが提案されています。中でも目立つのが、収納スペー

スのカスタマイズによるワークスペースプランです。必要な時だけワークスペースとして活用でき、多用途に使用可能な「カスタムクローゼット」の導入や、可動棚を使って空間をカスタマイズする事で、収納空間にするだけでなく、作業台を設けて一人で籠れるワークスペースとして利用する事もできます。こうした収納スペースのカスタマイズで重要なのはコンセント電源が設けられている事で、パソコン用の電源が予め用意されているれば、テレワーク用にカスタマイズしやすくなります。

また、近年多く採用されているウォールドアは、床から天井までの高さがあり間仕切りのできるドアです。夫婦共働きで互いにテレワークをする際には、リビングと隣接する洋室をフレキシブルに間仕切る事で、それぞれ独立した空間を確保できます。ライフスタイルが多様化する中で、自由度の高い間取りは、今後も高く評価されるポイントとなります。

参考／不動産ジャパン2023年5月17日の記事より

### 黒木代表のひとことコラム

ケイアイグループは、この7月から第23期がスタートいたしました。約3年間のコロナ禍を経て、我々を取り巻く社会環境は大きく様変わりしています。

この業界に於いても、IoTの進歩によって賃貸住宅におけるスマートホームの概念が広がりをみせていて、様々な生活アイテムがネットワークでつながる事で利便性が向上し、省エネやセキュリティサービスも当たり前のものであり、入居者から求められるようになりました。

また、リモートワークが今後も継続する事になると、郊外や地方の賃貸住宅への需要も高まるかも知れません。

社会経済や不動産市場の状況は常に変化し、予期せぬ要因がその動向に影響を与える可能性もありますが、今期も社員一丸となつて頑張りますので、皆様のご支援、ご指導の程よろしくお願いたします。

# 「ミニミニティースタッフだより」

(株)ケイアイコミュニケーション広島ビルメンテナンス課主任 田辺正也

## 難しい時代を共に乗り越え、本物のパートナーシップを築きたい。

### ■この仕事に必要なとされるスキルは？

私が今行っている業務は、専門的知識と熟練した経験が必要だと日々感じさせられています。本当に奥が深いと思います。最終的にはその人の持つ人間力が武器になると思います。早いもので、私が入社していつの間にか8年半が過ぎました。その間、異動も無くずっとビルメンテナンスクで働いて来ましたので、今まで積み重ねた経験と知識は必ずや会社の役に立てられるものと自信しています。とは言っても、この課には10年以上のベテランスタッフもいらっしゃるしやるので、私はもっと頑張らなとためです。

### ■そのスキルは、どんな場面で必要ですか？

やはり、退居清算の時には特に求められます。経年劣化の範囲に取まらない物件の修繕費は、退去者にお

### ■コロナ禍で浮かび上がった課題は？

支払い頂く事になるのですが、時にはトラブルになる事もあります。近年、法律が居住者に増々有利ななりつつある中で、出来るだけ裁判で争うような事が無いように、退去者、オーナー様と充分に話し合いをして何とか妥協点を見つけ、最終的には双方に納得して頂くのも私の仕事となります。特にオーナー様には、何かと妥協して頂く事も多く、その分私なりに精一杯の対応をさせて頂いています。



**田辺 正也プロフィール**

- ◆ 生年月日 / 1972年10月22日
- ◆ 出身地 / 岡山県
- ◆ 血液型 / A型
- ◆ 入社年 / 2014年
- ◆ 趣味 / 野球
- ◆ 資格 / なし
- ◆ 好きな食べ物 / 肉類全般
- ◆ 家族 / 独身
- ◆ 座右の銘 / なし
- ◆ 感心事 / ウクライナ情勢

が、物件管理者の立場からすると、滞納された家賃を督促するのが仕事です。そこで当社として考えた策が、入居者の収入回復を一定期間待つて、約束した期限から毎月1.5ヶ月分を支払うという、滞納した家賃を補うシステムです。こうした取組みもオーナー様の理解なくしては実現いたしません。今後もオーナー様と力を合わせて、困難な時代を力強く乗り越えていきたいと思っております。

# 不動産関連のトラブル事例

その99

## 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を(紹介)

今回は、「賃貸住宅の2階窓からの転落死と貸主の責任」についてです。

### ◆ 事案の概要 ◆

賃貸人Yの父Zは昭和48年2月頃、建物内部が中央部で2つに区分されている1棟2戸の木造2階建ての建物を建築し、平成12年10月その内の1戸をXに賃貸した。この建物には、2階の南東側(1階玄関のほぼ真上、玄関前はコンクリート舗装の駐車場)に窓が設けられており、その窓は床(畳)面から約73cmの位置に窓枠下部があつて、手すりや柵等は設置されていなかった。また、この窓の両脇の外壁には蛇腹式(伸縮式)の物干し竿受けが設置されていたが、この竿受けは既に錆び付いていて伸縮できない状態であった。Xの妻Aは平成14年11月、この窓の外にある物干し竿に洗濯物を干していて転落し死亡した。Xは本件窓に手すりがない事が

### ◆ 判決の内容 ◆

本件で裁判所は、窓の安全性については窓自体の安全性だけでなく、窓がどのような使用されていたか併せて考慮すべきとする一方、借主には不具合箇所を修理等せず、また貸主に危険を訴えなかつた事にも過失があるとしたが、本件窓が十分な安全性を備えていたという事にはならず、窓の設置・保存に瑕疵があつたとして、賃貸人の責任を一部認めた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

# ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



## 今回は、(株)ケイアイホーム沖野上店 店長 佐久間亜衣編です。

スタッフ一人ひとりが大きく成長して昨年6月に私は副店長となりましたが、その時には既に店長は他店へ異動して、実質的には責任者として店舗を切り盛りしていました。その後、12月に店長を拝命した際には、店を背負って立つ使命感に震えたのを覚えています。私は入社当時、不動産の仕事が初めてだった為、とにかく覚える事が多く大変でしたが、2カ月後には個人目標を達成し、その数ヶ月後には福山エリアで個人売上1位を達成しました。今から思うと、日々プレッシャーに追われ、とにかくお客様に良い物件を紹介し喜んでもらう事だけを考えると毎日を過ごしていました。数字の事はそれほど頭になく、店長に言われ気づいてみたらエリア1位になっていて、あの時は本当に嬉しかったです。改めて、私の強みは何だろうと考えてみると、前職の全国展開しているインテリアショップで

ショップトレーナーとして人材育成専門の仕事に従事できた事だと思います。その会社には約5年勤めましたが、その時も今もスタッフの成長していく姿を見るのが何より嬉しいです。スタッフはみんな20代ですが、ありがたい事に私には何でも相談をしに来てくれます。たまに私のアドバイスで何かに成功したりすると、私も一緒に喜んでしまいます。今更ですが、この店舗がやっていけるのはスタッフのおかげだと感謝するしかありません。いつかは私がいなくても立派にやっていけるようにしたいと思っています。いつの間にか、すっかりトレーナーの思考法になっていきます。(笑)

ショップトレーナーとして人材育成専門の仕事に従事できた事だと思います。その会社には約5年勤めましたが、その時も今もスタッフの成長していく姿を見るのが何より嬉しいです。スタッフはみんな20代ですが、ありがたい事に私には何でも相談をしに来てくれます。たまに私のアドバイスで何かに成功したりすると、私も一緒に喜んでしまいます。今更ですが、この店舗がやっていけるのはスタッフのおかげだと感謝するしかありません。いつかは私がいなくても立派にやっていけるようにしたいと思っています。いつの間にか、すっかりトレーナーの思考法になっていきます。(笑)



(株)ケイアイホーム 沖野上店  
〒720-0825 広島県福山市沖野上町5-29-11

# 相続MEMO知識

Vol.36 「不動産オーナー様の相談事例」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

当社が開催する相続セミナーには、**自宅以外**の不動産を所有されている方が数多く参加されています。今回ご紹介する方も、戸建ての自宅以外に、アパートを2棟、戸建てを2軒所有されていて、お子様が二人、奥様もご健在の70歳半ばの方からのご相談でした。後日改めて、約1時間のヒアリングから分かった状況は、

- ・ご相談者自身に多少の健康的不安がある事
- ・奥様が軽度の認知症で、認知症の進行具合が早い事
- ・不動産の建物や土地の一部が奥様との共有名義になっている事
- ・二人の子供の内一人には、自宅購入時の土地を提供している事
- ・子供達は二人共、アパート経営の知識が全くない事 等々



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。 松下浩仁

今回のご相談では、不動産相続に於いて問題が起きる可能性が高い、大きなリスクが2つありました。それは「共有名義」と「認知症」です。私は、不動産経営に於いても相続に於いても、名義人は一人であるべきだと考えています。既に売却が決まっている不動産の、売却までの期間に限り共有名義とする場合は、さほど大きなリスクはないと思われませんが、不動産経営においては、貸したり、売却したり、リフォームしたりと様々な判断を必要とする為、複数人で話し合っただけ、やはりリスクと機会損失でしかありません。また、相続においても名義人が複数の場合は、**不動産価値の減少、売却や賃貸が出来ない状況に陥る事**も多々あります。そのリスクを知っている方と知らない方では、損得という意味でも、家族が採めるリスクという意味でも、大きな差が出てしまいます。購入や売却はご縁です。そのタイミングも重要です。次回は続きとして、納得解に向け進めた結果をご説明します。

# 全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

# 「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

## ■全国賃貸物件家賃動向

5年4月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	53,677	1.4%	63,889	2.1%	74,436	1.0%	60,775	1.7%	84%
千葉県	54,659	0.5%	63,495	7.5%	74,220	1.1%	59,612	2.0%	82%
東京都	68,840	0.1%	86,175	1.3%	91,303	1.6%	72,677	0.6%	100%
神奈川県	59,213	0.9%	75,358	-0.5%	86,270	-2.0%	66,872	0.2%	92%
愛知県	51,070	-1.7%	57,259	-0.7%	64,226	3.6%	54,746	-0.7%	75%
奈良県	43,276	-0.7%	55,774	0.8%	55,382	-15.9%	50,174	-2.7%	69%
京都府	53,752	0.3%	73,203	2.1%	79,345	0.9%	58,336	0.6%	80%
大阪府	56,468	-0.1%	69,194	1.8%	73,441	-1.7%	60,643	-0.1%	83%
兵庫県	53,614	2.5%	60,198	4.3%	70,022	7.2%	58,403	3.8%	80%
鳥取県	38,865	-0.2%	47,135	1.2%	57,694	-0.8%	44,129	1.3%	61%
岡山県	46,635	1.8%	56,005	1.2%	62,324	-0.8%	51,309	1.6%	71%
島根県	43,379	-5.1%	54,554	-0.7%	56,890	-3.2%	49,411	-3.0%	68%
広島県	48,149	0.4%	59,669	-0.3%	66,020	-0.3%	53,150	-0.6%	73%
山口県	40,724	2.9%	52,352	3.8%	58,058	-3.3%	47,499	1.3%	65%
徳島県	42,181	-1.4%	50,807	0.9%	56,497	-0.6%	47,654	-2.1%	66%
香川県	44,592	3.3%	50,629	-0.3%	57,368	2.6%	49,009	1.8%	67%
愛媛県	40,617	0.0%	50,500	3.1%	54,808	1.3%	46,529	0.9%	64%
高知県	42,691	0.0%	54,419	1.0%	60,943	-3.7%	49,277	0.2%	68%
福岡県	48,416	2.2%	62,246	1.9%	70,242	-0.8%	55,887	1.5%	77%
全国	50,651	0.2%	58,846	1.4%	66,900	0.9%	55,092	0.6%	76%

※資料出所: 榊全管協共済会 小額短期保険契約実績より  
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

## ■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

5年4月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	52,057	1.6%	64,623	-1.2%	81,912	1.2%	60,257	-1.2%	83%
三原市	48,817	3.7%	57,116	3.6%	52,313	-4.3%	52,827	3.1%	73%
福山市	47,233	7.2%	51,665	-2.6%	63,412	2.4%	51,764	1.2%	71%
倉敷市	45,128	0.9%	57,298	10.0%	64,571	1.9%	52,586	-3.7%	72%
岡山市	47,073	1.0%	54,796	-3.4%	69,186	2.0%	53,668	-1.7%	74%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 109

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



## 「パート年収『6つの壁』その2」

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの5類移行により、観光業や飲食業を中心にとしたサービス業では、人材確保が急務となっており、これらの業種を支えているのは主にパート人材ですが、いつも問題となるのが年収を一定額以内に抑える年収調整、いわゆる年収の『6つの壁』です。この事について、前月号からシリーズでお伝えしております。

『6つの壁』には、①100万円 ②103万円 ③106万円 ④130万円 ⑤150万円 ⑥200万円があります。それらの壁を境に、本人、もしくは配偶者の税金や社会保険料に影響があります。但し、『6つの壁』には前提がありますので、詳細は前月号をご確認ください。

今回は『6つの壁』のうち①②をご説明いたします。①②は、いずれも本人の税金に影響があります。

①100万円/本人の住民税(市県民税)が0円になるラインです。各月の給与の額によっては所得税が控除されますが、年収103万円以下なら年末調整で戻ってきます。

②103万円/本人の所得税(国税)が0円になるラインです。各月の給与の額によっては所得税が控除されますが、年収103万円以下なら年末調整で戻ってきます。

市町村があります。100万円以下なのに住民税が来た」といったケースは、お住まいの市町村の(B)均等割のラインが、100万円より低い事が考えられます。

(A)収入に応じて課税される所得割と、(B)一定収入以上がある人に均等割が課税される均等割があるのですが、このAとBのラインが同じ市町村と、BのラインをAのラインより下げている市町村があります。100万円以下なのに住民税が来た」といったケースは、お住まいの市町村の(B)均等割のラインが、100万円より低い事が考えられます。